

Saksframlegg

KVENILDMYRA 3

FORESPØRSEL OM REGULERING

Arkivsaksnr.: 06/17027

Saksbehandler: Nils Jørgen Moltubakk

Forslag til vedtak:

Bygningsrådet/Det faste utvalg for plansaker anbefaler ikke at det igangsettes omregulering av Kvenildmyra 3, del av reguleringsplan R0272X, med formål å endre reguleringsformålet fra industri til blandet virksomhet, med målsetting å innpasse bilforetning.

Vedtaket fattes i henhold til plan- og bygningsloven § 30.

Trondheim kommune

Sammendrag

Melhus bil har ervervet Kvenildmyra 3 med sikte på å oppføre anlegg for sin virksomhet, verksted og bilsalg. Hensikten med reguleringsendringen er å tillate bilsalgsvirksomheten. Området er i dag regulert for industri. Søknaden reiser spørsmål i hvilken grad det skal tillates salgsvirksomhet i industriområdet på Lauvåsmyra, og hvilke type områder som er aktuelle for lokalisering av publikumsrettet salgsvirksomhet for plasskrevende varer, spesielt bilsalg.

Ut fra en samlet vurdering mener en at forespørselen om reguleringsendring bør avvises. Hovedbegrunnelsen er at Trondheim kommune bør prioritere industribedrifter/lagerbedrifter på Lauvåsmyra og sikre at området fortsatt er godt egnet for denne type virksomheter, uten å introdusere virksomheter med publikumsrettede tjenester. Bilforretninger har i prinsippet et større utvalg av aktuelle lokaliteter å vurdere mellom, og en mener derfor at det vil finnes andre aktuelle tomter i Trondheim for bedriften, dog med en annen kostnad.

Beskrivelse av anmodning om reguleringsendring

Melhus Bil AS har behov for nybygg og har ikke funnet egnet tomt i Melhus. Ved ervervet av tomten Kvenildmyra 3 foretok de forhåndsundersøkelser med sikte på å avklare mulighetene for å føre opp et kombinert verksted/bilutsalg. De fikk da forståelse for at dersom salgsdelen utgjorde en mindre del av virksomheten, kunne dette la seg realisere. De peker i sin forespørsel på at hovedvirksomheten deres er bil- og karosseriverksted, og at dette er i samsvar med reguleringsformålet industri. Av firmaets 24 ansatte er 2 bilselgere, og 10% av firmaets gjennomsnittlige 30 besøk pr.dag gjelder bilsalg. De peker også på at en økende andel av bilsalget skjer over internett.

De viser videre til at anlegget har en god tilgjengelighet med buss, ved at det er høy frekvens på bussruter og kort veg til bussholdeplass. Søker mener derfor at tiltaket i liten grad vil bidra til økt trafikk i området og at målsetting om god tilgjengelighet for publikum er ivaretatt. De viser også til retningslinjene i kommuneplanens arealdel, hvor salg av plasskrevende varer (deriblant bil) blir forutsatt lokalisert til virksomhetsområder.

Bakgrunn

Reguleringsforespørselen har utgangspunkt i byggesøknad om oppføring av næringsbygg for Melhus Bil AS. Søknaden omfatter et bygg på knapt 5000m², hvorav 1500 er tenkt som utleie, mens de øvrige arealene er fordelt på verksted/administrasjon og bilsalg med om lag like store deler. I forhåndskonferanse 16.03.06 ga administrasjonene uttrykk for at spørsmålet om salgsvirksomhet bør vurderes politisk. Man ba derfor om at søker fremmet en reguleringsforespørsel for omregulering av eiendommen, med siktemål å endre reguleringsformålet fra industri til forretning/verksted.

Forespørselen er innsendt 10.4.06 av Grimstad og Tønsager AS som forslagstiller, på vegne av grunneier / utbygger Melhus Bil AS. Forespørselen omfatter kun eiendommen 314/17, tilhørende Melhus Bil AS. Eiendommen ble overdratt fra Trondheim kommune, eiendomsoverdragelsen ble behandlet av formannskapet i sak 0035/06, 17. januar i år. I saksfamlegget står bl.a. ”Tomten er i henhold til gjeldende reguleringsplan forutsatt bebygget med næringsbygg for industri, lager og kontor.” I sitt bud på eiendommen har firmaet tatt forbehold om at eiendommen blir godkjent for bilsalgsvirksomhet, dette er imidlertid ikke nedfelt i kjøpekontrakten.

Planstatus

Eiendommen er del av Lauvåsmyra industriområde, omfattet av reguleringsplan R0272x, vedtatt på delegasjon 11.08.2000, med bestemmelser arvet fra R0272, stadfestet 19.6.1981. Formålet i planen angir

Trondheim kommune

at arealene skal benyttes til industri, lager og tilhørende administrasjonsbebyggelse. Bestemmelsen er uttømmende og åpner derfor i prinsippet ikke for annen bruk. Reguleringsplanen angir en tomteutnyttning på TU=60%.

I arealdelen er Lauvåsmyra vist som virksomhetsområde, i tråd med reguleringsplanen. Bestemmelsen for disse arealene angir at det ikke er tillatt å føre opp boliger. Retningslinjene for virksomhetsområdene (12.1-12.2) angir at det skal tilstrebes en god arealutnyttning i områdene. I forhold til lokalisering av handel og service sier retningslinjene (8.1-8.7) sies det generelt at besøksintensive virksomheter skal ha god kollektivtilgjengelighet og at virksomheter med lav arbeidsplass- og besøksintensitet bør lokaliseres nær hovedvegnettet. Videre sies det:

- 8.6 *Forretninger som forhandler varegrupper som er plasskrevende (motorkjøretøy, landbruksmaskiner, trelast og andre større byggevarer, planteskole/hagesentre mm) bør lokaliseres i byggeområde for virksomheter.*
- 8.7 *Lokalisering av forretnings- og servicevirksomhet i strid med disse retningslinjene kan vurderes når tiltakshaver kan dokumentere at det ikke finnes tilgjengelige/hensiktsmessige areal i samsvar med retningslinjene. Dokumentasjonen skal angi hvilken effekt prosjektet vil ha for transportomfang, reisevaner og bilbruk.*

I området sørøst for Østre Rosten ble det våren 2005 vedtatt reguleringsplan for Kvenild Nordre og Østre (R0272ac) hvor formålet var å legge til rette for lager og industri.

Beskrivelse av eksisterende forhold

Tomten er del av et sammenhengende virksomhetsområde, med topografi og infrastruktur som er godt egnet for anlegg for arealkrevende bedrifter. Eiendommen 314/17 er på 11,5 dekar. Området har god tilgjengelighet fra stamvegnett via krysset på Sandmoen. Området betjenes med buss langs Østre Rosten, og det er busstopp i nærheten av den aktuelle tomten. Reisetid til sentrum er 24 minutter og det er 4 avganger pr.time kl 06-18 på hverdager.

Virksomhetene som er etablert på Lauvåsmyra pr.i dag er i hovedsak innefor bransjene lager, engros og agentur, samt verksted. Det er i dag ikke andre virksomheter som driver publikumsrettet næring på Lauvåsmyra, enkelte virksomheter kan imidlertid ha utsalg overfor bedrifter eller verksteder med publikumsmottak.

Beskrivelse av tiltaket

Forslaget til utbygging av eiendommen er, rent fysisk sett, i hovedsak i tråd med reguleringsplanen. Forslaget innebærer behov for justering av byggegrense mot veg, dette er tidligere foretatt på tilgrensende tomter langs Østre Rosten og man ser ikke at dette skal være til hinder for forslaget. Hovedspørsmålet som reises ved søknaden er virksomhetens art, vedr. publikumssalg, noe som ble tatt opp i forhåndskonferansen. For øvrig ble det ikke bemerket andre vesentlige forhold ved byggesøknaden i forhåndskonferansen. Rådmannen har vurdert det som mest korrekt å forelegge spørsmålet om forholdet til virksomhetens art for politisk behandling, framfor å behandle saken som mindre vesentlig endring eller dispensasjon fra reguleringsplanen.

Søker har ikke framlagt dokumentasjon på at det ikke finnes andre aktuelle tomter for virksomheten, jfr. arealdelens retningslinje 8.7. Dette synes lite aktuelt pr.dato i og med at man allerede har ervervet tomten. Utover dette er det generelt stor etterspørsel etter denne type næringsareal i Trondheim.

Konsekvenser av en reguleringsendring

En eventuell reguleringsendring vil primært berøre planens formål, endringer mht byggegrense anser en ikke som vesentlig er konfliktfylt. Saksframlegget tar derfor kun opp spørsmål knyttet til formålsendringen, mens

Trondheim kommune

øvrige spørsmål knyttet til tiltakets form, konsekvenser for natur og miljø, konsekvenser for barn og unge, samt gjennomføringsfasen, ansees avklart i gjeldende plan. En kjenner ikke til at det foreligger ny kunnskap som skulle endre vurderingen av disse forholdene.

Forespørselen og dokumentasjonen som søker har framlagt viser at salgsvirksomheten i seg selv i liten grad vil ha negative konsekvenser i form av økt publikumstilstrømning i industriområdet, eller innebære andre typer belastninger/forventninger til nabobedrifter som vil hemme deres virksomhet. Samtidig viser dokumentasjonen at besøkende til bedriften vil ha relativt god tilgjengelighet uten egen bil. Andelen av virksomheten som er knyttet til salg er liten målt i antall ansatte og besøkende, men utgjør omlag 50% av bygningsarealet, når en ser bort fra utleiedelen.

En reguleringsendring for denne eiendommen kan danne presedens i forhold til andre søknader i industriområder. Det er derfor viktig å vurdere de videre konsekvensene av en eventuell endring. Trondheim kommune har knapt med næringstomter for arealkrevende virksomheter. Det er en prioritert oppgave ved rulleringen av arealdelen å bedre tilgangen på denne type tomter. Det er derfor avgjørende for tilgangen på denne type areal, hvordan dagens arealreserve håndteres. Omdisponering av areal til salgsvirksomhet vil øke presset på virksomhetsområdene, samtidig som økt trafikk og parkering i disse områdene kan skape framkommelighetsproblemer på lengre sikt.

Rådmannen har erfart at det er flere bilforretninger som leter etter egnet område for relokalisering. Dels er det uttrykt ønske om samlokalisering av konkurrerende virksomheter, fordi kundene ser det som attraktivt å kunne besøke flere bilforretninger på en enkel måte. Det vil være en fordel for innbyggerne og handlende i Trondheim om man fant gode lokaliteter som var egnet for denne type virksomhet. Tillatelse til bilsalg sør på Lauvåsmyra kan bli et signal om at industriområder er aktuelle arealer for andre forretninger.

Rådmannens vurdering

Søkeren peker på at salgsdelen er en bigeskjefte av hovedformålet med utbyggingen, som er verksted. Rådmannen har derfor forståelse for at søker mener det bør være anledning til drive med en kombinert virksomhet på tomten. Søkeren viser også at det ikke er vesentlige negative konsekvenser ved dette enkelttiltaket. Trondheim kommune må imidlertid ta stilling til hvilke framtidige konsekvenser en slik arealforvaltning kan medføre med hensyn til omdanning av området til å omfatte salgsvirksomheter i større omfang.

Uten at vi har inngående kjennskap til ansattefordelingen i andre bilforretninger kan en anta at denne ikke er vesensforskjellig fra bedrifter som yter verkstedtjenester ved siden av bilsalg. Spørsmålet om andel av virksomheten, forstått som andel ansatte/del av omsetning, vil derfor være en vanskelig grenseoppgang å foreta, både i forhold til bilforretninger og andre virksomheter. Eksempelvis er nylig en større tomt på Lauvåsmyra overdratt til Maske as, også denne bedriften har i sitt anlegg i dag på Lade en mindre utsalg av egne varer til publikum. I forhold til type eller andel av virksomheten, er det derfor mest hensiktsmessig å regulere hvilke varegrupper som det er aktuelt å tillate salg av, eller andel av bebyggelsen som kan benyttes for salg, framfor om dette utgjør en større eller mindre del av virksomhetens aktivitet i seg selv.

Det må også reises spørsmål til hvordan en åpning for salgsvirksomhet skal håndheves i forhold til utleieareal i bygg. Plan- og bygningsloven kan regulere hvilke deler og hvor stor andel av bebyggelsen som kan benyttes til ulike virksomheter. Dette kan angis i prosent av samlet bebyggelse og/eller fordelt på etasjer/bygningsdeler. Dette vil gjelde tilsvarende om søkeren i framtiden finner det formålstjenlig å fraflytte bygningen, og at den eventuelt blir ombygd for å huse ulike separate virksomheter med ren salgsvirksomhet i deler av bebyggelsen.

Trondheim kommune

Søker framfører som argument at arealdelen har en retningslinje om at plasskrevende varesalg bør skje i virksomhetsområder. Dette er ikke en generell adgang for at samtlige virksomhetsområder kan benyttes til denne type bedrifter. Det eneste som er felles for arealkategorien er at det ikke skal føres opp boliger i områdene. Utover dette har arealene ulike kvaliteter og egenskaper som gjør de egnet for forskjellige typer virksomheter. Det er derfor ikke gitt at det skal åpnes for slik virksomhet på Lauvåsmyra, som er regulert for industriformål.

Vurdering av reguleringsforespørselen, forslag til prosess

Bilforretning er klart utenfor den type virksomhet som omfattes av reguleringsformålet "industri". En tillatelse til å føre opp det planlagte bygget for Melhus Bil AS forutsetter derfor en reguleringsendring for den aktuelle tomten. Spørsmålet om formålsendring har en prinsipiell betydning, men tiltaket i seg selv vil i liten grad påvirke naboer og forhold som skal ivaretas av regionale myndigheter. Rådmannen mener derfor at man etter en politisk avklaring om det skal tillates salgsvirksomhet i indutriområdet, eventuelt kan behandle reguleringsendringen som mindre vesentlig endring. En eventuell formålsendring bør avklare hvor stor andel av bebyggelsen som tillates benyttet for salg og hvilke varegrupper som tillates.

Konklusjon

Konsekvensene av dette enkelttiltaket er isolert sett begrenset, og rådmannen har derfor vært i tvil ved konkluderingen av saken.

Ut fra en samlet vurdering mener rådmannen likevel at forespørselen om reguleringsendring bør avvises. Hovedbegrunnelsen for at en anbefaler at søknaden avvises er at Trondheim kommune bør prioritere industribedrifter/lagerbedrifter på Lauvåsmyra og sikre at området fortsatt er godt egnet for denne type virksomheter, uten å introdusere virksomheter med publikumsrettede tjenester. En slik blanding av virksomheter er prinsippielt uheldig og vil samtidig begrense arealtilgangen for denne bransjen ytterligere i Trondheim. Bilforretninger har i prinsippet et større utvalg av aktuelle lokaliteter å vurdere mellom, og en mener derfor at det vil finnes andre aktuelle tomter i Trondheim for bedriften, dog med en annen kostnad.

Rådmannen i Trondheim, 31.05.2006

Inge Noreide
rådmann

Ann-Margrit Harkjerr
byplansjef

Vedlegg:

Saksvedlegg 1:	Reguleringskart R0272x
Saksvedlegg 2:	Reguleringsbestemmelser, R0272
Orienteringsvedlegg 1:	Utsnitt av kommuneplanens arealdel

Trondheim kommune

Orienteringsvedlegg 2: Oversiktskart med planomriss, målestokk 1:15 000
Orienteringsvedlegg 3: Reguleringsforespørsel, 08.04.06.